

## Proprietà e diritti reali

# **Frazionamento di lotti di terreno a scopo edificatorio e limitazioni a carico dei successivi aenti causa**

di Saverio Luppino

[\*\*Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza 14 gennaio 2021 n. 524 \(Presidente Dott.ssa M. R. Di Virgilio, Relatore L. Varrone\)\*\*](#)

**Proprietà - Abitazione - Villa - Illegittimo uso - Attività Imprenditoriale - Banchetti e ricevimenti - Organizzazione di beni e servizi ex art. 2082 c.c. - Attività vietata dalle clausole contrattuali - Risarcimento danni - Servitù - Vendite a lotti aree fabbricabili - Pattuizione nei contratti di limitazioni a carico degli acquirenti circa la destinazione del bene.**

*“Allorché il proprietario di un terreno decida di frazionarlo e venderlo a scopo edificatorio, le limitazioni a carico degli acquirenti circa la destinazione del bene contenute in una pattuizione dei contratti di compravendita, ove regolarmente trascritte, costituiscono una servitù prediale reciproca tra i fondi che vincolano all'osservanza anche i successivi aenti causa, pur se i rispettivi atti di acquisto non ne facciano menzione, avendo i proprietari originari dei terreni in tal modo costituito per accordo negoziale unanime un vincolo di natura reale sul bene.”*

## CASO

Più proprietari di diverse unità immobiliari convenivano, innanzi al Tribunale di Tivoli, Tizio e Melvia, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni, in quanto, in violazione di norme contrattuali e urbanistiche, svolgevano nella loro villa, contigua alle abitazioni degli attori, intrattenimenti e banchetti in assenza delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Gli attori deducevano altresì che i convenuti, contravvenendo alle prescrizioni contenute nell'originario atto pubblico di compravendita dei lotti di terreno sui quali erano edificate le ville - il cui art. 9 prescriveva il divieto per gli stessi acquirenti di destinare l'immobile ad attività industriali o commerciali - causavano disturbo per emissione di rumori molesti, passaggio di mezzi e presenza di persone oltre i limiti di tollerabilità in relazione alla destinazione residenziale della zona.

Pertanto, gli attori chiedevano ordinarsi ai convenuti di astenersi o comunque di cessare l'illegittimo uso della villa con condanna al risarcimento dei danni per diminuzione del valore commerciale dei loro immobili.

Resistevano i convenuti asserendo l'assenza di qualsivoglia richiamo, all'interno del proprio atto di compravendita, alle succitate limitazioni d'uso.

Il Tribunale rigettava tutte le domande attoree asserendo che l'irregolarità amministrativa dell'attività svolta all'interno della villa, per difetto delle necessarie autorizzazioni di cui sopra, comportava l'impossibilità di ordinarne la cessazione o sospensione, importando semmai l'irrogazione delle sanzioni amministrative conseguenti al TU di Pubblica Sicurezza.

Quanto alla violazione del succitato art. 9 del contratto di compravendita, il giudicante finiva per escludere che la disposizione contrattuale avesse natura reale, non mostrandosi idonea a creare un vincolo sul bene; trattandosi, di converso, di un obbligo di natura personale tra i soggetti stipulanti.

La Corte d'Appello, adita dai soccombenti attori in primo grado, ribaltava l'impugnata sentenza statuendo, *in primis*, che l'attività svolta dai due convenuti Tizio e Melvia all'interno della villa costituiva attività imprenditoriale giacché svolta sistematicamente e con organizzazione di beni e servizi, secondo i criteri ex art. 2082 c.c.; *in secundis*, secondo la Corte territoriale, l'attività svolta dai convenuti doveva ritenersi vietata in base alle succitate clausole contrattuali, atteso che l'atto regolarmente trascritto vincolava all'osservanza delle disposizioni in esso contenute anche i successivi acquirenti, avendo i proprietari originari dei fondi costituito **un vincolo di natura reale**, tipo servitù prediale.

Restando dunque irrilevante che nell'ultimo atto di compravendita relativo all'unità immobiliare dei convenuti, non recava riferimento al limite, dovendosi applicare le norme civilistiche in ordine alla trascrizione degli atti ed alla continuità di cui agli artt. 2643 c.c. e segg.

Sulla scorta di dette argomentazioni, la Corte concludeva con il disporre la cessazione dell'attività imprenditoriale all'interno di villa dei convenuti, a prescindere dalla legittimità o meno del profilo amministrativo dell'attività di ristorazione.

I soccombenti Tizio e Melvia presentavano ricorso per Cassazione a cui resistevano gli originari attori con apposito controricorso.

## **SOLUZIONE**

La Suprema Corte di Cassazione **rigettava il ricorso principale** e condannava i ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di legittimità ovvero, ravvisandone i presupposti ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17, al versamento del contributo unificato dovuto per il ricorso principale, se dovuto.

## **QUESTIONI**

Mediante la prima dogliananza i ricorrenti lamentavano la violazione o falsa applicazione, errata e contraddittoria motivazione della Corte territoriale circa la natura imprenditoriale dell'attività da essi svolta ex art. 2082 c.c. in relazione articolo 360 c.p.c., n. 3.

A sostegno della prima censura, i ricorrenti asserivano di essersi limitati a concedere in uso a terzi una parte della propria villa per feste e ricevimenti senza, però, impegnarsi nello svolgimento di attività di tipo imprenditoriale in proprio. Parimenti, deducevano che il corrispettivo, derivante dalla concessione in uso della villa, era assimilabile al canone nelle locazioni e non ad un ricavo d'impresa.

A ben vedere dei giudici di diritto, il motivo di ricorso era infondato atteso che il vincolo gravante sul terreno, imposto dal succitato art. 9 del contratto di vendita del terreno oggetto di frazionamento, insisteva sul bene indipendentemente dal soggetto che materialmente esercitava tale attività.

Dunque, detto divieto doveva ritenersi sussistente tanto sui proprietari della villa quanto sui terzi ai quali i proprietari concedevano il bene per lo svolgimento di attività imprenditoriali mediante l'affitto giornaliero ad organizzatori professionali di feste e banchetti.

In entrambe le ipotesi, infatti, si realizzava la violazione del citato contratto di vendita, con il quale l'originario proprietario, al momento del frazionamento del terreno, **costituiva un vincolo di non facere di natura reale sul bene**.

Il secondo motivo di ricorso era, invece, rubricato violazione o falsa applicazione, errata e contraddittoria motivazione, errata valutazione delle prove circa la natura reale delle pattuizioni contenute nell'atto del 3 dicembre 1965 ex art. 2643 c.c. e art. 1073 c.c..

I ricorrenti sostenevano la dogliananza, senza però fornire elementi a sostegno dell'assunto, affermando che il contratto di vendita dell'originario proprietario - che aveva deciso di procedere ad un frazionamento del terreno - aveva natura di piano di lottizzazione.

A tal riguardo secondo gli Ermellini, il giudice di seconde cure aveva, *in primis*, correttamente argomentato le ragioni della decisione adottata sulla servitù in oggetto, senza incorrere nella denunciata violazione o falsa applicazione delle succitate norme e, *in secundis*, nell'ambito dell'accertamento di fatto a lei demandato ed espletato sulla base dei criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 c.c. e segg., correttamente tenuto conto dello stato dei luoghi e della volontà delle parti come emergente dalla complessiva operazione negoziale.

L'adita Corte d'Appello, dunque, aveva correttamente applicato consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo il quale **allorché il proprietario di un terreno decida di frazionarlo e venderlo a scopo edificatorio, la pattuizione nei contratti di compravendita di limitazioni a carico degli acquirenti circa la destinazione del bene, ove regolarmente trascritte, costituiscono una servitù prediale reciproca a non tollerare modificazioni delle aree individuate in proprietà alle singole unità immobiliari**.

Vieppiù, con riferimento ai **piani di lottizzazione**, ferma giurisprudenza di legittimità ha più volte avuto modo di affermare che, nelle vendite a lotti di aree fabbricabili, le pattuizioni contrattuali, con cui allo scopo di conferire determinate caratteristiche alle zone in esecuzione di un piano di sviluppo si impongano limitazioni alla libertà di utilizzare vari lotti, **danno luogo alla costituzione di servitù prediali a carico e a favore di ciascun lotto**.

Secondo la Suprema Corte, “*Ai fini della costituzione convenzionale di una servitù prediale non si richiede l'uso di formule sacramentali, di espressioni formali particolari, ma basta che dall'atto scritto si desuma la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario, sempre che l'atto abbia natura contrattuale, che rivesta la forma stabilita dalla legge ad substantiam e che da esso la volontà delle parti di costituire la servitù risulti in modo inequivoco, anche se il contratto sia diretto ad altro fine*”<sup>11</sup>.

Anche la seconda dogliananza, dunque, appariva inammissibile per effetto della sussistenza della servitù prediale reciproca tra i fondi, costituita con i singoli atti di acquisto delle proprietà, peraltro, regolarmente trascritti.

Gli ulteriori motivi di ricorso venivano dichiarati infondati ed inammissibili sia perché trattasi di questioni non trattate nella motivazione della sentenza impugnata, sia perché condizionati dall'accoglimento delle precedenti doglianze.

<sup>11</sup> Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Ordinanza, 27 aprile 2018 n. 10169; Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza, 28 aprile 2011 n. 9475.

Seminario di specializzazione

## LOCAZIONI IMMOBILIARI AI TEMPI DEL COVID-19

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)